PROVINCIA DE RIO NEGRO



REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD, ADMINISTRACION E INTERNO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA LEY 21.581 Y SOMETIDAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

MINISTERIO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
INSTITUTO DE PLANIFICACION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA

REGLAMENTO INTERNO DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL INSTITUTO DE PLANIFICA_
CION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO CON FONDOS DEL -
FONAVI Y SOMETIDAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

I.- De los derechos de los propietarios

Artículo 1º.- Todo propietario tiene derecho a exigir el cumplimiento de las- obligaciones emergentes del presente reglamento y/o del de co - propiedad y administración.-

Artículo 2º.- Así, podrá demandar de quien corresponda, la adecuada atención- a sus solicitudes y el debido cuidado y mantenimiento, tanto -- del edificio como del correcto funcionamiento de todos los servicios de carácter común existentes o que llegaran a existir en la propiedad, con la sola limitación de ejercer sus derechos dentro de las normas que se fijan al efecto.-

II.- De las obligaciones de los propietarios

Artículo 3º.- Todos los propietarios, ocupantes, visitas y personal de servicio están obligados a observar estrictamente el presente reglamento interno.

1.- Les está prohibido:

a) Guardar y/o depositar dentro de sus respectivas unidades - y/o en los paliers, escaleras y otros lugares comunes del- edificio, toda clase de materias explosivas, inflamables - y/o asfixiantes que puedan significar un peligro o que produzcan emanaciones molestas.-

b) Depositar materias, mercaderías, muebles y/u objetos en -- cualquier lugar común del edificio que puedan comprometerla estética y buen gusto del mismo o significar daño o molestias o perjudicar la visual de los demás propietarios,- u obstruir o entorpecer el uso de dichas partes;

c) Colocar en los sectores de propiedad común o en los de propiedad exclusiva con vista al exterior, insignias, letreros anuncios, banderas de propaganda, toldos, chapas, muebles, macetas o cualquier otro objeto susceptible de afectar la estética del edificio o la comodidad de los convecinos. Incumbe a la asamblea de propietarios considerar los pedidos que se formulen y resolverlos.-

d) Producir o permitir que se produzcan disturbios y/o ruidos que atenten contra la tranquilidad que debe reinar en el edificio. Al efecto, luego de las 22 y hasta las 7 horas del día subsiguiente, y de 13 a 15 horas, procurarán que el uso de apartados de radiotelefonía, televisión, instrumentos- musicales y de resonancia, se utilicen con suma moderación;

e) La tenencia de animales;

f) La realización de reuniones de personas a cualquier hora - del día que puedan originar molestias a los vecinos. Exceptúase el caso de fiestas, siempre que se haga uso del derecho con la debida prudencia y sin abusar de una continuidad en su realización atentatoria a las normas de una verdadera convivencia;

///...

///...

g) Arrojar basuras,papeles,colillas de cigarrillos, etc., a los - patios interiores, pasillos y partes comunes del edificio y/ o calzada;

h) Arrojar desperdicios, algodones, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar las cañerías o provocar obstrucciones en las mismas;

i) Sacudir alfombras, ropa u objetos similares en los balcones -- y/o ventanas del edificio;

j) Colocar antenas o bajadas de las mismas, para radio y/o televisión, sin la expresa conformidad dada por escrito por el administrador;

k) Proceder a la pintura de persianas, puertas, balcones, paredes, etc., que den al exterior y partes comunes, sin la previa conformidad del administrador dada por escrito;

l) Introducir en el departamento o sacar de él, muebles y/o objetos de gran volumen fuera del período comprendido entre las 13 y las 15 horas;

m) Poner o fijar claves, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar los departamentos o casas vecinas;

n) Realizar construcciones no autorizadas;

o) Dar órdenes o instrucciones al personal dependiente del consorcio, las que se cursarán unicamente por el intermedio del administrador.-

2.- Se obligan a:

p) En caso de ceder el uso de sus respectivas unidades a otras -- personas a cualquier título que fuere, hacer conocer a las mismas el presente reglamento, exigiendo de ellas su estricto acatamiento y cumplimiento.-
Sin perjuicio de ello y a los efectos de las responsabilidades- emergentes de la falta de cumplimiento de sus disposiciones el- propietario permanecerá siendo el único responsable frente al - consorcio;

q) Comunicar inmediatamente al administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa que padezca algún morador del edificio,- a fin de que se adopten las medidas que el caso requiera para - evitar su propagación;

r) Conservar la unidad,las partes del edificio de uso común y las- instalaciones, en perfecto estado de aseo,orden e higiene;

s) Permitir el acceso del administrador y/o persona comisionada -- por el, y/o inspecciones del I.P.P.V., a las unidades de propiedad exclusivas cada vez que ello resulte necesario para el cumplimiento de este reglamento y/o del de copropiedad y administración;

///...

t) Designar en caso de ausencia del departamento, depositario de las llaves y poner en conocimiento del encargado el nombre y domicilio de aquél, a los efectos previstos en el inciso precedente;

u) Dar aviso al encargado y dejar constancia del mismo en el libro que al efecto aquél deberá tener a disposición de los señores propietarios, de toda reclamación y/o queja atinente a las cosas y/o servicios de la propiedad.-

Artículo 4º.- Los señores propietarios harán uso de los derechos emergentes del dominio, y del condominio que tienen sobre las partes de propiedad exclusivas y comunes, respectivamente, conforme con las disposiciones, restricciones y limitaciones que al efecto imponga la autoridad pública competente, haciéndose personalmente responsables de las consecuencias que pudieran originarse por falta de cumplimiento de las mismas. Serán igualmente responsables de todo daño que se ocasione a las cosas y/o personas por la inobservancia de las obligaciones puestas a su cargo por el presente reglamento.-

CAPITULO SEGUNDO

III.- De las obligaciones del Administrador

Artículo 5º.- Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración acerca de las obligaciones del administrador, fíjanse las siguientes normas a las cuales este deberá ajustar su cometido;

a) Atender con solicitud todo reclamo que formulen los señores propietarios sobre cuestiones atinentes a uso, destino y mantenimiento del edificio y sus servicios generales;

b) Arbitrar los medios necesarios para exigir que el personal dependiente del consorcio cumpla fielmente con las obligaciones que tenga a su cargo;

c) Velar y hacer velar por el fiel cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración y del presente reglamento interno;

d) Formular ante las autoridades públicas competentes y del I.P.P.V. toda reclamación relativa a cuestiones de interés del consorcio, así como representar a éste ante aquellas en los asuntos en que ésten en juego los intereses del mismo.

CAPITULO TERCERO

IV.- De las obligaciones del encargado y suplentes en su caso

Artículo 6º.- El encargado y/o suplente de la propiedad, recibirá las órdenes directa y exclusivamente del administrador, debiendo desempeñar su trabajo conforme a las siguientes prescripciones, sin perjuicio de las modificaciones que imponga el administrador en uso de las facultades que le son propias.-

El encargado y/o suplente deberán:

a) Avisar de inmediato al administrador toda novedad que se produjera en el edificio;

b) Poner en conocimiento del administrador, inmediatamente de formulado, cualquier reclamo que efectúen los propietarios;

c) Acordar a todos y cada uno de los propietarios por igual el debido tratamiento a que tienen derecho en su condición de empleadores;

d) Mantener en perfecto estado de conservación, aseo e higiene todas las partes comunes del edificio;

e) Vigilar el buen funcionamiento de las maquinarias del edificio, comunicando al administrador inmediatamente toda novedad y/o inconveniente que en ellas se produjera;

f) Entregar sin dilación alguna a cada propietario, la correspondencia, encomiendas, telegramas, etc., que vinieran dirigidos a ellos, debiendo firmar los correspondientes recibos;

g) Vigilar la entrada y salida de personas del edificio, impidiendo sin excepción la entrada a vendedores ambulantes, y el estacionamiento de personas en la puerta de acceso del edificio;

h) Impedir la entrada al edificio de proveedores fuera del horario que al efecto fije el administrador;

i) Abrir las puertas de acceso al inmueble a las 7 horas y cerrarlas a las 21 horas;

j) Poner en funcionamiento y asegurar la prestación de los servicios generales del edificio dentro del horario y en oportunidades que fije el administrador;

k) Acatar en todas sus partes las órdenes que le imparta el administrador, las que serán fijadas en un libro de órdenes - rubricado por la autoridad competente, al que permanecerá - en poder del encargado, debiendo exhibirlo a los señores -- propietarios cada vez que lo requieran. Sin perjuicio de ello deberá el encargado asimismo acatar las órdenes que se le impartan, aun cuando las mismas no figuraran en el indicado libro.-

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL INSTITUTO DE PLANIFICACION Y PROMOCION DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO CON FONDOS DEL FONAVI Y SOMETIDAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

PRIMERO : Los propietarios y demás integrantes de sus unidades familiares, incluso las personas de servicio y los que eventualmente ingresen al edificio, harán uso de los bienes y servicios de propiedad común de acuerdo con la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con la moderación y cuidado para no privar del mismo uso y goce a los demás.-----------------

SEGUNDO : Es absolutamente prohibido colocar sobre el frente del edificio toda clase de letreros y elementos de propaganda de cualquier naturaleza aunque ellos ocupen solamente el espacio correspondiente a cada unidad exclusiva. El consorcio, sólo por resolución expresa de la Asamblea podrá arrendar el frente paredes exteriores o azotea del edificio, para la instalación de letreros de propaganda, siempre que a tal efecto se cuente con autorización previa de las autoridades competentes.-----------------

TERCERO : Está prohibido ocupar de cualquier forma y para cualquier fin aunque fuere temporariamente los lugares de propiedad de uso común, como también introducir construcciones, casillas u obras análogas en los balcones, terrazas, ventanas, etc., que den a la vía pública o patios o jardines de uso común. Solamente podrán usarse los balcones y/o ventanas para pequeñas macetas de plantas y flores, siempre que la humedad de las mismas no perjudique a los vecinos. En general está prohibido efectuar toda clase de obras y depositar materiales, mercaderías u objetos en lugares de propiedad de uso común y realizar todo acto que pueda comprometer la estabilidad estética y decoro del edificio o puedan significar daño o molestia o perjudicar de cualquier manera a los demás propietarios.----------------------

CUARTO : No podrán alterarse los frentes del edificio o decorar las paredes exteriores con tonalidades que afecten o modifiquen el conjunto. No podrá tampoco pintarse el frente, persianas, puertas y ventanas que den exterior del edificio, sino el conjunto y de acuerdo con la mayoría absoluta de votos del consorcio.---

QUINTO : Destino y uso de los bienes de propiedad exclusiva: El destino de las viviendas asignadas a las respectivas partes de ocupación exclusiva del inmueble, quedan subordinadas a lo establecido en el boleto de compra-venta y/o escritura traslativa del dominio. Las proporciones establecidas para las unidades de propiedad exclusiva en consideración al todo, no podrán modificarse sino por Resolución favorable de la unanimidad de los copropietarios. Cualquiera sean los contratos o compromisos particulares de los adjudicatarios de unidades de propiedad exclusiva que celebren con terceros, dentro de las limitaciones impuestas, no variarán las responsabilidades del titular del dominio, frente al comercio, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.--

SEXTO : Bajo ningún concepto podrá cambiarse el destino de las unidades adjudicadas para vivienda del titular y su grupo conveniente denunciado. En consecuencia, todas o algunas de sus dependencias no podrán ser destinadas a comercio, industria o cualquier otra actividad contraria a la tranquilidad, higiene, moralidad y buen nombre del edificio.--------------------

///...

///...

SEPTIMO: Normas de vecindad y convivencia. Todo trabajo o actividad que se realice en las unidades de vivienda, no podrá iniciarse antes de/ las ocho horas y deberá cesar indefectiblemente a la hora veintidos. El uso de artefactos de radio o instrumentos musicales está sometido a este horario toda vez que su empleo trascienda a las unidades vecinas. Está expresamente prohibido a los adjudicatarios de cada unidad de propiedad exclusiva: a) Realizar actos contrarios a la moral, buenas costumbres o que afecten / las reglas de convivencia y buena vecindad; b) Arrojar objetos o desperdicios a patios y/o jardines comunes y a la vía pública; c) Acumular basura / en las unidades de propiedad exclusiva, las que deberán eliminarse de acuerdo a lo que prevea la Administración del edificio conforme a las Ordenanzas Municipales sobre la materia; d) Introducir o mantener en depósito en el / edificio, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del adjudicatario, materias inflamables, explosivas, antihigiénicas, o cualquier materia que produ ca malos olores, humedad humo o cualquier clase de molestias al vecindario; e) tender ropas en las ventanas, balcones etc., debiendo hacerlo únicamente en lugares destinados a tal fin; f) fijar en tabiques medianeros con otras viviendas clavos o soportes que por su tamaño / puedan perjudicar a los mismos; g) perturbar de cualquier manera, la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades que comprometan la seguridad/ del edificio y h) queda prohibido tener cualquier tipo de animales.--------

OCTAVO: Cada adjudicatario de las unidades funcionales del edificio deberá ajustar su conducta a las siguientes normas: a) Conservar el interior de su vivienda en perfecto estado de uso y conservación; b) reparar, / de inmediato, los desperfectos que se produzcan en sus sectores y puedan / ocasionar molestias al vecindario o a terceros; c) resarcir los daños oca cionados por ellos, sus familiares o visitantes, a terceros, por culpa o negligencia; d) permitir la entrada al edificio y a su sector exclusivo, de / Inspectores del I.P.P.V., obreros y demás personas que tengan necesidad de/ hacerlo para reparar, conservar, reconstruír etc., bienes de propiedad común o de propiedad exclusiva que afecten a un vecino o terceros, aún cuando le ocacione ciertas molestias; e) No debe permitir el acceso al edificio de vendedores. Los comerciantes de comestibles y sus repartidores al servicio/ de los ocupantes del edificio, sólo podrán hacerlo dentro del horario que / se fije en el Reglamento Interno del mismo; f) la puerta de calle permanecerá abierta en los horarios previstos por dicho Reglamento; g) la entrada y/ demás lugares comunes de comunicación hori ontal y vertical deberán estar / siempre libres; h) las puertas de los departamentos deberán mantenerse permanentemente cerradas; i) el transporte o mudanza del mobiliario u objeto / pesados a cada unidad de propiedad exclusiva deberá realizarse en forma tal que no se deterioren los lugares de uso común (pisos, techos, puertas, etc.) siendo responsables los propietarios por los daños ocasionados a las partes de propiedad común. La enumeración que antecede es de carácter enunciativo/ y quedará incluídas las que se implementen en el Reglamento Interno del edificio.--

NOVENO: El Consejo de Administración y/o la persona física o jurídica que lo represente, queda facultado para adoptar todas las medidas que ju gue necesarias o convenientes para asegurar un mejor uso de los bienes - y servicios de propiedad común y el respecto a las normas de convivencia, notificando sus disposiciones a todos los copropietarios.-----------------

DECIMO: El Consejo de Administración por propia iniciativa o a pedido o - denuncia de terceros, intimará a todo copropietario responsable - de una infracción a las disposiciones de uso de los bienes comunes o de las normas de vecindad y convivencia, el cese inmediato de la transgresión comprobada. En caso de reincidencia, formulará la denuncia respectiva ante el- Juez competente, a los efectos de la aplicación de las sanciones previstas- por el artículo 15º de la Ley 13.512.--------------------------------------

UNDECIMO : Cargas comunes y contribución de las mismas: De acuerdo con el

///...

artículo 13° de la Ley 13.512, a cada adjudicatario independientemente corresponde el pago por su propiedad exclusiva y en la proporción asignada en el artículo segundo, de los impuestos, tasas y contribuciones creadas o a crearse. Deberá contribuir igualmente en la misma proporción al pago de las cargas comunes, entendiéndose por tales las expensas por: a) gastos de administración; b) contribución al fondo de reserva para atender eventualmente a situaciones imprevistas; c) impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en su calidad de "cosa común" (art. 13° de la Ley 13.512); d) reparación y conservación de las partes y bienes comunes, efectuados por el Administrador o por los propietarios en su caso (art. 8° Ley 13.512) y de los seguros que contrate el Consejo de Administración y con el I.P.P.V. en forma obligatoria en los casos que juzgue convenientes, para atender otros riesgos del inmueble y de los que correspondan a accidentes de trabajo o daños a terceros; f) obras nuevas, innovaciones y mejoras en general, autorizadas por todos los copropietarios, salvo los que correspondan a cada unidad de propiedad exclusiva; g) gastos de reconstrucción, en los casos de destrucción parcial de más de dos terceras partes del valor del edificio o vetustez del mismo, en el que también se hubiere resuelto la reconstrucción salvo para la minoría a la que se obligase a transferir sus partes (art. 12 y 16 Ley 13.512) y h) también le corresponde a cada copropietario el pago de todo gasto o servicio que se origine a consecuencia de resolución válida de los copropietarios, sobre asuntos de interés común. No comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Consejo de Administración, olos que éste efectúe por aquel mismo concepto en cumplimiento de su mandato (art. 10° LEy 13.512).-----------------------

<u>DECIMA SEGUNDA :</u> La contribución de cada copropietario para atender los cargas comunes, queda indicada en el artículo segundo del presente reglamento, y su pago será por anticipado en cuotas mensuales que se determinarán por cálculo prudencial que realicé el Consejo de Administración y sometida a la aprobación de la reunión de copropietario.--

<u>DECIMA TERCERA :</u> No cumpliendo el copropietario con el pago de la cuota a que se refiere el artículo anterior, entre el uno y el quince de cadames, abonará un interés compensatorio igual al que sobre en ese momento el Banco de la Provincia de Río Negro, para las operaciones de descuento de documentos. Si incurriese en el incumplimiento de tres (3) cuotas consecutivas, vencido el día para el pago de la última cuota y previa intimación en forma fehaciente para que enveinticuatro horas regularice la situación, será compelido por la vía ejecutiva. - Tendrá mérito ejecutivo para el cobro, la liquidación de la deuda que parctique al efecto el Consejo de Administración.---

<u>DECIMA CUARTA :</u> Cada ocupante de una vivienda deberá notificar al Consejo de Administración dentro de los treinta días y por carta certificada con aviso de retorno, su nombre apellido, domicilio y fecha de ocupación por boleto de compra-venta, a los efectos de la toma de razón de tales circunstancias para su anotación en el Registro de Propietarios y ocupantes. Dentro de los 180 días de la ocupación, deberá acompañar fotocopia autenticada de los títulos justificativos de la misma. En defecto de cumplimiento de las formalidades requeridas precedentemente, será tenido por propietario u ocupante el que figure en el Registro respectivo, y por domicilio constituído, el que éste asentado en él. El domicilio deberá ser fijado en el radio de la ciudad o localidad donde se encuentre úbicado el inmueble. No siendo así, se considerará domicilio legal, el del departamento que habite en el edificio de propiedad horizontal.---

<u>DECIMA QUINTA :</u> Este Reglamento de Copropiedad y Administración y las modificaciones que se implementen en lo sucesivo, integra el título de dominio de las unidades del consorcio. En caso de venta o transferencia por cualquier título de cada unidad de vivienda antes del pla o de die años a contar de la fecha de la adjudicación, el adjudicatario deberá presentar la resolución del I.P.P.V. --

que autorice la transferencia. En defecto de ello seguirá siendo responsable por todas las obligaciones asumidas en el presente Reglamento y conjuntamente con el adquirente. Además, y en cualquier tiempo que se realice la transferencia, el -- transmitente se obliga: a) 1) Comunicar al Consejo de Administración dentro de - los 15 días, el nombre, apellido y domicilio del adquirente y carácter de la --- transferencia; 2) A exigir al nuevo ocupante, al formalizarse el contrato, su expresa conformidad con el presente Reglamento de Copropiedad y Administración que será obligatorio para todos los copropietarios y sus sucesores por cualquier título; 3) Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en el Fondo de Reserva de la - Administración, conforme a la Certificación que expida el Consejo de Administración.---

<u>DECIMA SEXTA :</u> <u>El Consejo de Administración:</u> El Consejo de Administración estará formado por un presidente, un Vicepresidente, un Secretario y un Tesorero, que será designado por la Asamblea de entre los propietarios presentes. La asamblea, en el mismo acto que designe los titulares del Consejo, elegirá los suplentes de cada uno de ellos, solamente integrarán el Consejo de Administración cuando deban reemplazar al respectivo titular. El Consejo actuará como - mandatario, representado al Consorcio y a los propietarios que lo constituyan, ante las autoridades judiciales y administrativas a las que corresponda intervenir y ante terceras personas jurídicas o físicas. Ejercerá sus funciones conforme a las prescripciones de los artículos 9 y 11 y 15 de la ley 13.512 y sus disposiciones correlativas del Código Civil. Durarán un año en sus funciones y podrán - ser reelegidos. No percibirán remuneración alguna durante el período de su gestión. Las resoluciones del Consejo serán válidas cuando cuenten con la aprobación de la mitad más uno de sus integrantes.---------------------------------------

<u>DECIMA SEPTIMA :</u> El Consejo de Administración deberá designar un administrador- de entre los copropietarios o a una persona física o jurídica- ajena al consorcio. Su remuneración será la que fije la Asamblea. La persona designada en el carácter de administrador tendrá a su cargo todas las funciones -- que le determine el Consejo de Administración y especialmente efectuar en su nombre y representación, las cobranzas y notificaciones a los copropietarios, sobre las acciones, gastos y demás actividades que se desempeñe el Consejo de Administración. Los integrantes del Consejo que falten a más de tres reuniones consecuticas del mismo o cinco alternadas, sin justificación, serán pasibles de una multa de $a. 10.000.- por reunión ausente que podrá ser actualizada mediante decisión de dos tercios de votos de la Asamblea y pasará a integrar el Fondo de Reserva. En los casos de falta justificada deberá ser reemplazado por el suplente- quién en caso de ausencia asumirá el pago de la multa. Solamente se justificarán las inasistencias motivadas por enfermedad, duelo, ausencia de la localidad, acontecimientos familiares y razones de trabajo o servicio. Las faltas justificadas- dberán ser comunicadas con una anticipación no menor de dos días al suplente, - salvo casos excepcionales.---

<u>DECIMA OCTAVA :</u> El Consejo de Administración se reunirá por lo menos dos veces- al mes, y/o todas las veces que fuere necesario.--------------

<u>DECIMA NOVENA :</u> Serán atribuciones del Consejo de Administración además de las- previstas en los arts. 9, 11 y 15 de la Ley 13.512, las siguientes: a) Recaudar las sumas que deban satisfacer los propietarios del consorcio,- por todo concepto y atender al pago de gastos ordinarios de conservación, refacción, limpieza e iluminación del edificio, como así también el funcionamiento y - reparación de las partes comunes del mismo ; b) Ejecutar las resoluciones de la- Asamblea y asegurar la observancia de las prescripciones de la Ley 13.512, sus - Decretos Reglamentarios, del presente Reglamento de Copropiedad y Administración y del Reglamento Interno; c) Percibir todas las contribuciones a cargo de los copropietarios, las rentas a la comunidad, las indemnizaciones por seguros y toda- otra suma que interese al Consorcio, así como realizar todos los pagos que sean- necesarios efectuar; d) Nombrar y remover al personal de servicio y vigilar el -

///.///...

cumplimiento de las obligaciones impuestas a aquel y la de cualquier otra persona que trabaje por cuenta de la comunidad; e) Resolver, en lo posible, toda divergencia entre copropietarios y ocupantes del edificio; f) Mantener en depósito los títulos de propiedad originales del conjunto del inmueble y los libros de documentación del Consorcio;g) Hacer rubricar los libros de la Administración que requieran esa formalidad; h) Expedir certificados sobre la existencia de deudas sobre expensas comunes o de otra naturale a del departamento o unidad de vivienda que haya de ser transferido; i) Expedir, testimonio de las actas conforme el artículo cinco del Decreto 18.734/49; j) Atender en todas las reclamaciones relativas al uso de las cosas comunes y resolver al respecto; k) Llevar el libro de Caja, el de la --- cuenta bancaria y llevar la contabilidad general del Consorcio manteniendo al día la nómina y el domicilio de los titulares de cada unidad; l) Efectuar las citaciones para reuniones ordinarias y extraordinarias; m) Manejar los fondos del Consorcio de propietarios a cuyo efecto se requerirá la firma conjunta de dos de sus --- miembros titulares; n) Presentar el plan anual de gastos, fondo de reserva y los balances,inventarios, rendiciones de cuentas y demás documentación que exija la Asamblea, Anualmente y transcurrido el término de noventa (90) días corridos desde la presentación de las cuentas de inversión, si éstas no hubieren sido consideradas en reunión, enviará copia a cada uno de los copropietarios, quedando definitivamente aprobadas si no fueron observadas por la mayoría absoluta de los mismos, dentro de lostreinta días corridos a contar de la recepción de la comunicación referida precedentemente; ñ) Convocar a reunión extraordinaria, con la debida anticipación, cuando lo crea conveniente o cuando lo soliciten por escrito los copropietarios en la forma prevista en la cláusula Vigésima Primera del presente reglamento; o) Deberá designar una persona de entre sus miembros o un tercero, para que por sí o por mecio de apoderado, se presente ante los tribunales de cualquier fuero o jurisdicción y además ante cualquier autoridad competente administrativa, nacional, provincial o municipal, ejercitando todas las acciones judiciales, extrajudiciales o administrativos que correspondan en salvaguarda de los derechos del Consorcio, a cuyo efecto podrá presentar toda clase de escritos, escrituras, documentos y testimonios y cuanto más justificativos y probanzas se requieran; tachar, apelar, renunciar a ese derecho, recusar, poner y absolver posiciones, prorrogar y designar jurisdicciones, decir de nulidad, interponer todos los recursos legales, desistir de ellos, como así de toda demanda o acción; oponer toda clase de excepciones,concurrir a juicios verbales y audiencias de conciliación, nombrar toda clase de peritos, estimar o fijar el monto de los daños y perjuicios, comprometer en árbitros o arbitradores y amigables componedores con designación de tercero en caso de discordia y con imposición de multa o sin ella, firmando los compromisos respectivos, pedir el reconocimiento de firmas y cotejo de documentos, embargos preventivos y definitivos, inhibiciones y sus levantamientos, solicitar la venta o el remate de los bienes del demandado y la quiebra o el concurso civil del mismo; asistir a reuniones de acreedores y tomar parte en sus deliberaciones; aceptar o reclamar concordatos, conceder quitas y esperas, contestar toda clase de demandas, entender en todos los incidentes, reconvenir, celebrar arreglos y transacciones, solicitar intereses y costas, cobrar y percibir sumas de dinero, dar recibos y sustituir este -- mandato en todo o en parte; conferir poderes especiales para determinados asuntos, revocarlos y nombrar nuevos apoderados, y en general, celebrar cuantos actos, por instrumentos privados o escritura pública fueren menester para el mejor desempeño de este mandato de Administración de los intereses del consorcio de copropietarios y de su representación, con el carácter más amplio que fuere necesario y sin restricción o limitación alguna, debiendo entenderse a tales fines, que la presente enunciación de facultades atribuciones no es taxativa, sino simplemente enunciativa.--

<u>VIGESIMA:</u> De las Asambleas: La Asambela en la máxima autoridad del Consorcio. Sus resoluciones celebradas en legal forma, obligan a todos los copropietarios, inclusive a los ausentes, a su cumplimiento y sus efectos se extienden "ipso jure" a sus sucesores por cualquier título.------------------------------

<u>VIGESIMA PRIMERA:</u> Los copropietarios, para sus deliberaciones y decsiones, celebrán reuniones extraordinarias y ordinarias, a cuyo efecto deberán

acreditar la condición de titular del dominio, de las unidades de propiedad exclusiva o por cualquier título que hayan sido adjudicadas las viviendas por el I.P.P.V., mediante la presentación del mismo en el acto de constituirse la Asamblea primera ve.., y posteriormente, con la certificación y /o credencial que expida el Consejo de Administración. La Asamblea se reunirá ordinariamente una ve al año en la segunda quincena de abril de cada año por citación del Consejo de Administración, y extraordinariamente cuando lo juzgue conveniente el Consejo, o cuando lo soliciten por escrito el cuarenta por ciento por lo menos de los copropietarios. En las reuniones ordinarias se considerarán los informes, inventarios, balances, rendición de cuentas, etc. del Administrador y el cálculo que se hubiere practicado a efectos de la determinación de cuotas mensuales por expensas comunes a cargo de los copropietarios a abonar durante el ejercicio siguiente y destino de sobrantes que correspondan con relación al ejercicio pasado, si los hubiere. La convocatoria para la Asamblea estará a cargo del Consejo de Administración y deberá realizarse por carta certificada con aviso de retorno con una anticipación no menor de cinco días hábiles a la fecha fijada para la reunión. Cuando se trate de convocatoria para una reunión ordinaria, deberá estar acompañada de la rendición de cuentas del ejercicio vencido y presupuesto y proyecto de adjudicación de gastos para el ejercicio siguiente. La convocatoria será enviada al domicilio constituído por cada propietario conforme lo previsto en la cláusula Décima Séptima del presente reglamento. Además, deberá expresar lugar y hora de la segunda convocatoria para el caso de no constituirse la Asamblea en la primera.- Si por cualquier circunstancia, el Consejo de Administración se hallare desintegrado, la Asamblea será convocada por el juez conforme el art. 10º de la Ley --- 13.512.--

VIGESIMA SEGUNDA: Podrán integrar las Asambleas todas aquellos copropietarios -------------------- que acrediten la ocupación de las unidades de vivienda mediante la presentación de los respectivos instrumentos. Tendrán derecho a voto solamente aquellos que acrediten la ocupación, mediante boleto de compra-venta o escritura traslativa de dominio. Los ocupantes por acta de tenencia provisoria podrán participar en las deliberaciones, pero no tendrán derecho a voto y no podrán ocupar cargos electivos. Los deudores morosos por expensas comunes y/o cuotas de amorti ación del I.P.P.V. tendrán suspendidas transitoriamente la participación --con derecho a voto en las Asamblea del Consorcio y no podrán ocupar cargos electivos hasta tanto no regularicen su situación.----------------------------------

VIGESIMA TERCERA: Transcurrida media hora después de la fijada en la convocato ------------------- ria para la reali ación de la Asamblea, ésta se reunirá si se encontraren presente o debidamente representados la mitad más uno de la totalidad de votos. No alcanzándose este número, la realización de la Asamblea se postergará para el lugar, día y hora fijada en la segunda convocatoria, en la cual, transcurrida media hora de la establecida, la Asamblea se reunirá válidamente -- cualquiera sean el número de votos presentes o representados en ella.-----------

VIGESIMA CUARTA: La Asamblea procederá, como primer asunto a pronunciarse, si se ------------------ halla legalmente constituída, y resuelto favorablemente, continuará funcionando cualquiera sea el número de votos presentes. Si se resolviera - pasar a cuarto intermedio igualmente seguirá funcionando en las condiciones establecidas con cualquier número de votos presentes, sin perjuicio de las mayorías - exigidas en las cláusulas treinta y uno, y treinta y dos de este Reglamento.-----

VIGESIMA QUINTA: La Asamblea procederá a la elección de un presidente y un Secre------------------ tario, los que dirigirán las deliberaciones. Corresponderá al Secretario la confección del acta respectiva. En el mismo acto, se designaran dos - consorcistas para referendar el acta conjuntamente con el presidente y Secretario.-

VIGESIMA SEXTA: Quórum Numérico. Cada propietario tendrá derecho a un voto por de------------------ partamento, en relación al conjunto del inmueble. Para desempate,- el Presidente de la Asamblea tiene un voto numérico además de su voto ya computado.

///...

Quorúm proporcional. Entiéndose que cada propietario tiene tantos votos y frac - ción, tomándose al efecto el índice porcentual establecido en la Cláusula Segunda. En caso de empate el Presidente tiene un voto numérico, además de los que resultaren de su proporción ya computada en su carácter de copropietario. Votarán unicamente los propietarios presentes y aquellos que se encuentren debidamente - representados. Una persona no podrá representar a más de tres copropietarios de departamentos distintos. Tratándose de condóminos de una unidad de vivienda éstos deberán unifica su representación. Los miembros del Consejo de Administración no podrán ejercer la representación de terceros copropietarios.----------------------

VIGESIMA SEPTIMA: Serán de competencia de la Asambela todo asunto de interés del consorcio, sea que se trate de actos de disposición o de Administración del inmueble común o parte de él, y en especial: a) Sobre las eventuales - modificaciones del presente reglamento conforme a las disposiciones del art. 9° de la Ley 13.512; b) Sobre la designación del Consejo de Administración y su remoción c) Sobre la rendición de cuentas de cada ejercicio siguiente, plan anual de gastos balance inventarios y fondo de reserva; d) Sobre los adelantos que sea necesario - hacer sobre bienes de propiedad común; e) Sobre las obras de conservación ordina - ria y extraordinaria e imputación de los gastos que ellas ocasionen; f) Aprobar -- por adelantado las cuotas de expensas comunes fijadas por el Consejo de Administración.--

VIGESIMA OCTAVA: Mayorías necesarias. Por forma numérica se resolverán los siguientes asuntos, con la mayoría que en cada caso se establece: a) Re - glamento Interno del edificio, mayoría absoluta;b) Reglas para deliberar en las reuniones de coporpietarios, mayoría absoluta; c) Todo asunto de mera administración - que no implique erogaciones y gastos y no tenga impuesta una mayoría especial, mayoría absoluta.--

VIGESIMA NOVENA: Por proporción se resolverán los siguientes asuntos: a) Aprobación de balances y plan anual de gastos y resoluciones de asuntos de interés común a que se refiere el artículo 10° de la Ley 13.512 que implique erogaciones y gastos no comprendidos en otras enumeraciones específicas, mayoría absoluta - b) Fijar sueldos y demás remuneraciones del personal del edificio común, mayoría absoluta; c) Resolver sobre la venta del terreno y materiales en caso de destrucción total o parcial de más de las dos terceras partes del inmueble, de acuerdo con el - art. 12° de la Ley 13.512, mayoría absoluta; d) Resolver la demolición del edificio y venta del terreno y materiales en caso de vetustez, o su reconstrucción, de acuerdo con el art. 16° de la Ley 13.512, mayoría absoluta; e) Modificación al Reglamento de Copropiedad y Administración en cuanto no se exigiere la unanimidad para re - solver mayoría no menor de dos tercios; f) Resolver la realización de innovaciones o mejoras, mayoría no menor de dos tercios; g) Resolver acerca de las modificaciones del porcentual establecido para cada unidad en consideración al todo, consentimiento unánime; h) Disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, consentimiento unánime; i) Para la construcción de nuevos pisos sobre el último construído o excavación, sótanos, etc., bajo la p anta u subsuelo existente, consenti - miento unánime; j) Innovar o modificar los servicios comunes, colocar letreros o avisos en el frente, muros exteriores o azoteas, consentimiento unánime.-----------

TRIGESIMA: Sanciones por incumplimiento de este Reglamento. Todos los copropietarios están obligados a dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en este Reglamento, el Reglamento Interno del edificio, las previstas por la Ley 13.512 - y su Reglamentación.---

TRIGESIMA PRIMERA: Al copropietario que no diere cumplimiento a sus obligaciones, el Consorcio por intermedio del Consejo de Administración lo intimará por cua quier medio fehaciente de comunicacion, para que cumpla con las obligaciones contenidas en el presente reglamento y en las leyes y Reglamentaciones de Propiedad horizontal, ya sean nacionales o provinciales. Si vencido el términó, el copropietario se mantuviere en mora, el Consejo de Administración podrá instruir a quien lo - represente para la iniciación de las acciones legales correspondientes.-------------

///...

TRIGESIMA SEGUNDA : A partir de la ocupaciôn de las unidades por parte de sus ad- ------------------- judicatarios el I.P.P.V. declina cualquier tipo de responsabilidad que expresamente no este reconocida en el presente.------------------------